comune di
PRATO

SERVIZIO PIANIFICAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA

Viale Vittorio Veneto,9 – 59100 Prato
Tel 0574.183.5922/33 Fax 0574.183.5938
e-mail: urbanistica@comune.prato.it
www.comune.prato.it

Orario d'ufficio:
Lunedì e giovedì 9.00-17.00
Mercoledì 9.00-13.00

ELAB. A

Variante al Regolamento Urbanistico
per valorizzazione terreno comunale di via del ciliegio
art. 6 L.R. n. 8/2012

RELAZIONE URBANISTICA

Il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 13 del 15.03.2012 ha adottato e con deliberazione n. 67 del 30.07. 2012 ha approvato, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 1/05, contestuale variante al Piano di Zona di Vergaio e al vigente Regolamento Urbanistico per valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale ai sensi dell'art. 58 della L. 133/2008".

In sostanza e per quanto qui interessa la variante, adottata nel momento in cui il primo Piano Strutturale aveva esaurito la sua disponibilità residenziale ed il successivo P.S. era in formazione, proponeva uno scambio di volumetrie residenziali e commerciali tra il piano di Zona e l'area di proprietà comunale di via del Ciliegio a Tobbiana, individuata al Catasto Terreni nel foglio n. 58 dalla particella n. 2202.

Per effetto della variante approvata il terreno descritto risulta attualmente destinato a nuova edificazione con indice fondiario di 2,00 mc/mq utilizzabile per l'82 % ad attività commerciali e per il 18% a residenza.

Le potenzialità espresse dalla previsione non hanno trovato l'auspicato e atteso consenso tra i possibili imprenditori privati interessati ad acquisire il terreno valorizzato. Tanto che il Servizio Lavori Pubblici, Politiche Energetiche e Grandi Opere, con nota P.G. 111999 del 04.10.2013, ricordato che l'operazione si inserisce negli accordi intercorsi per la realizzazione della viabilità di collegamento tra via S. Allende e via Tobbianese e considerato che l'intervenuta approvazione del nuovo Piano Strutturale ha introdotto nuove potenzialità edificatorie, ha chiesto l'attivazione di una nuova procedura di variante per adeguare la capacità edificatoria del lotto alle risultanze delle indagine di mercato effettuate nel 2011 e riportate nella deliberazione di G.C. n. 50/2011.

Obiettivo della variante è pertanto recepire le esigenze sopra rappresentate per ottimizzare la resa economica del bene da alienare (perché non più utile all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente) e consentire il completamento della predetta viabilità di collegamento tra via S. Allende e via Tobbianese.

La Regione Toscana, con propria legge n. 8 del 09.03.2012, ha recepito le indicazioni dell'art. 58 per promuovere e ulteriormente semplificare le procedure per la valorizzazione del patrimonio pubblico in ambito regionale. Ha individuato, specifici "programmi unitari di valorizzazione territoriale" (PUV); ed ha altresì definito procedure semplificate per l'approvazione delle varianti urbanistiche che non hanno le caratteristiche per essere inserite nei PUV.

Su queste premesse ed obiettivi, il Servizio Urbanistica ha redatto la presente variante, rivolta alle attuali previsioni del Regolamento Urbanistico, descritta e rappresentata nei seguenti elaborati:

A - presente relazione urbanistica;

B - estratto della tavola 41 del R.U. - Usi del suolo e modalità di intervento - scala 1:2000, STATO ATTUALE;

C - estratto della tavola 41 del R.U. - Usi del suolo e modalità di intervento - scala 1:2000, STATO MODIFICATO.

In sintesi la variante, con esclusivo riferimento al terreno di proprietà comunale, conferma il sub-sistema di appartenenza (V4); il tipo di intervento (ne - nuova edificazione); i parametri urbanistici (indice fondiario 2,00 mc/mq; ed altezza massima dell'edificio 10,50 ml) e le funzioni (Tc-R: commerciale-residenziale) senza alcuna ripartizione. In pratica la variante si concretizza con l'eliminazione, dalla rappresentazione grafica del R.U., del rapporto tra le due funzioni possibili attualmente indicato :"Tc 82% - R 18%".

Per valorizzare il patrimonio pubblico l'art. 6 della L.R. 8/2012 prevede la seguante procedura:

- la delibera con la quale il Consiglio Comunale dispone la valorizzazione e alienazione del bene (approvazione del "piano" specifico) ha effetto di adozione della variante urbanistica;
- l'avviso della delibera di adozione è pubblicato sul BURT; mentre gli elaborati costitutivi della variante sono pubblicati e resi accessibili al pubblico sul sito internet del Comune;
- gli interessati possono presentare osservazioni nei trenta giorni successivi alla pubblicazione sul BURT;
- decorso il termine di cui sopra la proposta di piano è approvata dal Consiglio Comunale che contro-deduce alle osservazioni pervenute;
- le varianti diventano efficaci dalla data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione della variante;
- resta fermo lo svolgimento delle procedure di valutazione ambientale strategica (VAS) nei casi previsti dalla L.R. 10/10 e in conformità al citato art. 58 del D.L. 112/2008 convertito dalla L. 133/2008.

Relativamente a quest'ultimo aspetto occorre rilevare che la variante per sua natura (confermando tipologia, consistenza e funzioni) non è da annoverare tra quelle dei commi 2 e 3 dell'art. 5 della L.R. 10/10 (quelle che "definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o, comunque, la realizzazione di progetti sottoposti a VIA o a verifica di assoggettabilità a VIA, di cui agli allegati II, III e IV del d.lgs. 152/2006") e pertanto non è da sottoporre a VAS, né a verifica di assoggettabilità a VAS.

comune di
PRATO

Parimenti le modifiche descritte non alterano le classi di fattibilità già individuate dalle indagini geologico-tecniche di supporto al vigente Regolamento Urbanistico. Ai sensi e con le modalità indicate dal Regolamento di attuazione dell'art. 62 L.R. 1/05, approvato con DPGR n. 53/R del 25.10.2011, prima di sottoporre la proposta di variante al Consiglio Comunale, sarà depositata presso il competente Ufficio Tecnico del Genio Civile, la certificazione (allegato 4 allo stesso Regolamento) sulla non necessità di ulteriori indagini geologiche.

Il terreno da valorizzare ricade all'interno del perimetro del Centro Abitato individuato dal Regolamento Urbanistico comunale. Non ricade in zone vincolate ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42: Codice dei beni culturali e del paesaggio.

La proposta di variante sarà sottoposta all'esame della Circoscrizioni Prato Sud e della Commissione Consiliare n. 4 – Urbanistica, Ambiente e Protezione Civile – e quindi inviata al Consiglio Comunale per le sue definitive determinazioni.

Prato lì, 4 ottobre 2013.

IL FUNZIONARIO TECNICO
Geom. Giuseppe Santoro

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
Urbanistica
Arch. Francesco Caporaso